

# Immobilier : Marseille, eldorado pour la rentabilité ?

Par Rédaction Mieux Vivre

Publié le 06/09/2021 à 09h31

Partager cet article sur



**Vouée à de nombreuses mutations, la cité phocéenne attire pour son climat et ses prix encore très attractifs, selon les Echos.**



Crédit: iStock.

En déplacement dans la deuxième ville de France, le président de la République a dressé les contours et le fond du projet « [Marseille en grand](#) ». Il s'agit d'un plan d'urbanisme ambitieux qui tend à redonner un nouveau souffle à la cité phocéenne mise à mal par l'insalubrité qui règne dans de nombreux quartiers. Pourtant, à Marseille, on retrouve de nombreux avantages : il y fait beau, ses calanques sont exceptionnelles et le coût de l'immobilier y est relativement intéressant – le moins cher des 10 plus grandes villes de France.

Autant de qualités qui ont permis à Marseille d'attirer une importante population ces dernières années. Celle-ci a d'ailleurs vu ses rangs gonfler avec le Covid et la généralisation du télétravail durant la période. Car Marseille répond aux critères de nombreux citadins venant de Paris, Lyon ou même Bordeaux qui souhaitent rester dans des espaces très urbains mais souhaitent également loger dans des surfaces plus grandes. Une attraction renforcée avec le Covid et la généralisation du télétravail. « *Avec 500.000 euros, des Parisiens ayant revendu un petit appartement dans la capitale peuvent s'acheter une jolie villa dans un beau quartier de Marseille* », [explique aux Echos](#) Alain Revertegat, agent immobilier Century 21 dans la cité phocéenne. Mais Marseille fait toujours peur. En effet, l'insécurité qui règne dans les quartiers nord ou encore les multiples agressions très médiatisées de cet été mettent en lumière l'atmosphère d'une métropole contrastée par son hétérogénéité.

## Des prix encore attractifs

Mais cela vaut-il (toujours) le coup d'investir à Marseille en ce moment ? Oui, si l'on en croit nombre de professionnels. « *C'est maintenant qu'il faut investir à Marseille. Le marché est hypertendu sur les produits d'investissement intéressants et il y en a de moins en moins* », explique aux Echos un chasseur immobilier qui travaille pour Investissement-Locatif.com, société spécialisée dans le meublé dans la troisième ville de France. Il poursuit, en expliquant que les prix sont en train « *de s'envoler* ». Et de détailler : « *D'ailleurs, certains arrondissements ont pris + 20 % ces trois dernières années. Il y a de plus en plus de demande pour de moins en moins d'offre* ».

Selon Meilleurs Agents, il faut compter en moyenne 3.146 euros le m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> septembre, soit une hausse de +6,4 % sur un an, et davantage que l'évolution des prix du top 10 des plus grandes villes de France (+4,1 % en 1 an). Sur 2 ans, les prix marseillais ont augmenté de 12,8 % et 25,5 % sur 5 ans.

## Quels quartiers privilégier ?

Afin de réaliser un bon [investissement locatif](#), il faut dans un premier temps trouver des quartiers accessibles pour en obtenir une bonne rentabilité locative.

Il faut également cibler des secteurs où les prix pourraient encore fortement augmenter pour réaliser une belle plus-value à la revente. Le critère probablement le plus incertain concerne les augmentations passées qui ne présageant en rien de l'avenir. Enfin, il faut des endroits avec une demande locative importante mais aussi solvable, la vacance locative et les mauvais payeurs étant un vrai désastre pour les bailleurs. Il serait par exemple trop risqué de cibler les quartiers nord de Marseille (14e, 15e, 16e) où règne une forte insécurité.

## Cibler les 1er, 2e, 3e, 4e, 5e de la cité phocéenne

L'agence du chasseur immobilier d'Investissement-locatif.com intervient, elle, du 1er au 5e arrondissement, c'est-à-dire l'hypercentre de la cité phocéenne. Selon lui, « *c'est là qu'il faut investir. C'est là qu'il y aura le plus de projets de rénovation, de chantiers.* » Il appuie son argumentation en évoquant les lignes de métro, de tram et les commodités qui attirent la plupart des Marseillais, tout en soulignant les prix raisonnables.

Il cite le 3e (l'arrondissement le moins cher de Marseille), le 1er, le 2e, le 4e et le 5e, le plus premium des cinq, en se basant sur l'ordre de popularité. Pour Alain Revertegat également, « *acheter dans les 4e, 5e proches des hôpitaux et des universités peut être intéressant* ». Du 1er au 5e arrondissement, en termes de rentabilité, vous pourrez ainsi espérer entre 5 et 6 % en meublé pour un T2, entre 6,5 et 7,5 % toujours en meublé pour un T3, un T4 ou une colocation.

Louer son bien meublé afin d'en maximiser la rentabilité est un choix privilégié par de nombreux bailleurs locatifs. Même si le raisonnement est le même concernant le choix de l'emplacement pour un investissement locatif en nu. Il évoque l'exemple d'un appartement de 65 m<sup>2</sup> situé en haut du boulevard National (limitrophe des 1er et 3e arrondissements), acheté 80.000 euros en 2018, qui pourrait être revendu 115-120.000 euros aujourd'hui. Il met en garde cependant sur cette rue où il peut être « *intéressant d'acheter en haut du boulevard, mais où il faut éviter le bas, car les locataires et l'ambiance sont différents, il faut donc un public averti* ».